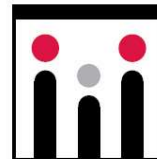


# Argusogen



een uitgave bestemd voor de bewonerscommissies van Woningstichting Eigen Haard,  
aangesloten bij

**HUURDERSVERENIGING**



HBO  
ARGUS

Jaargang 17, nummer 2, maart-april 2021

## In dit nummer:

- Huurverhogingen 2019
- Van de bestuurstaafel
- Woonlastenstijging zet door
- In 2021 géén huurverhoging in sociale sector
- Verhuiskostenvergoeding bij sloop of renovatie verhoogd
- Zó hadden we het niet bedoeld
- Nee, er is absoluut geen sprake van een bouwstop in Amsterdam

## *Van de redactie*

Corona, woningtekort en verkiezingen waren de drie onderwerpen die de laatste tijd het meest werden besproken. Van corona en het woningtekort zijn we voorlopig nog niet af. Van de verkiezingen hopelijk wel al zal de formatie van een nieuw kabinet nog wel even op zich laten wachten. De eerste vertraging is al een feit door de blunder van verkenners Kajsa Ollongren. Maar dat is nog niets vergeleken met de reeks aan vertragingen die de woonsector heeft opgelopen. Voor de verkiezingen hoorde je de politieke partijen zeggen dat er meer betaalbare woningen gebouwd moeten worden, maar of zij dat kunnen waarmaken is de vraag. Dit is wat er werd geroepen: **VVD**: Er wordt meer gebouwd en er komen meer huurwoningen. **CDA**: 'Nationaal Woonplan' om binnen tien jaar een miljoen nieuwe woningen te bouwen. **D66**: Inzet op meer bouwlocaties elders in het land om de druk op de woningmarkt in de Randstad te verlichten. **ChristenUnie**: Versneld gaan bouwen, 100.000 woningen per jaar. **PvdA**: 100.000 nieuwe woningen per jaar. **GroenLinks**: Een miljoen nieuwe woningen in 2030. **SP**: Nieuw ministerie van Wonen maakt nationaal bouwplan. **Partij voor de Dieren**: Meer grond voor nieuwbouw door forse krimp van de veehouderij. **Forum voor Democratie**: Snel bouwen, met name in het middensegment. **SGP**: Zowel binnen als buiten steden bouwen. **DENK**: Een volkshuisvestingsfonds moet middelen voor voldoende woningbouw vrijmaken. **50PLUS**: Verplichte woon-leefvisie voor gemeenten met daarin concrete plannen voor de bouw van zowel huur- als koopwoningen. **PVV**: Meer bouwgrond beschikbaar stellen voor meer woningen voor verschillende doelgroepen. Welke partijen kunnen we over vier jaar positief afrekenen op hun uitspraken? De tijd dringt.

En wat verstaan we onder betaalbaar? Voor de minima helpt huurverlaging niet, constateerde het Nibud. Huurverlaging betekent ook verlaging van de huurtoeslag en met dat effect worden de minima nog geconfronteerd. Verhoging van de bijstandsuitkering zou meer helpen evenals het verhogen van het minimumloon. De maandelijkse huur is weliswaar de grootste kostenpost maar ook andere uitgaven zijn fors toegenomen. Voorlopig betalen Amsterdamse huurders dit jaar 8% meer aan woonlasten (huur, gas en licht, gemeentelijke belastingen, inboedelverzekering etc.). Dat is niet niks. Betaalbare woningen moeten er voor iedereen zijn en er moeten er meer komen, dat staat als een paal boven water. Maar laten we de stijging van de totale woonlasten niet uit het oog verliezen.

## Huurverhogingen 2020

De overleggen over de huuraanpassing in 2021 tussen corporaties en huurdersverenigingen hebben niet tot een definitief resultaat geleid door het besluit van minister Ollongren om de huren van sociale huurwoningen dit jaar te bevriezen. Dat is natuurlijk goed om te horen. Huurdersfederatie Alert, waarbij ook HBO Argus is aangesloten, had tot nu toe een acceptabel resultaat met Eigen Haard bereikt waardoor er een bescheiden huurverhoging tot stand zou komen. Maar alle moeite lijkt voor niets te zijn geweest, alhoewel het bereikte resultaat wel goed nieuws is voor de huren in de vrije sector. Die stijgen minder dan de 2,4% die door de minister is vastgesteld.

Elk jaar worden de huurverhogingen van Eigen Haard in Argusogen gepubliceerd. Tot nu toe waren de resultaten nog niet door EH in een overzicht verwerkt maar nu die er wel zijn wordt het overzicht alsnog opgenomen. Mosterd na de maaltijd... maar handig voor de statistieken.

Huurverhogingen 2020	Amsterdam	Totaal
Hoeveel sociale huurwoningen bezat EH op 1 januari 2020?	31.750	51.000
Hoeveel woningen met een middenhuur?	1.825	3.600
Hoeveel woningen in de vrije sector	800	1.000
Hoeveel huurders hebben per 1 juli 2020 géén huurverhoging gehad?	2.607	4.722
Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 4,4% (inkomen < 43.574, huur < 619	16.106	23.795
Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 2,6% (inkomen < 43.754, huur > 619<737)	7.956	15.246
Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 1,0% (bijzondere doelgroepen)	2.632	2.830
Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 6,6% (inkomen > 43.574, < liberalisatiegrens, zgn. scheefhuurders)	841	1.918
Hoeveel huurders hebben een huurverhoging gehad van 5,9% (inkomen > 43.574, huur > liberalisatiegrens, zgn. scheefhuurders)	1.608	2.489
Hoeveel woningen zijn door de huurverhoging per 1 juli 2020 boven de liberalisatiegrens gekomen?	272	565
Bij hoeveel woningen heeft Eigen Haard de huur afgetopt tot de huurtoeslaggrens?	1.098	2.733

De huurverhogingspercentages waren in 2019 lager dan in 2020. Dat is opmerkelijk omdat de inflatie in dat jaar 1,3% hoger was.

In 2019 hebben 3622 huurders in Amsterdam géén huurverhoging gehad tegen 2607 in 2020.

In 2019 hebben 1631 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gehad tegen 2449 in 2020.

Boven de liberalisatiegrens van € 737,14 zijn de huren van 272 woningen uitgekomen; in 2019 was de liberalisatiegrens € 720,22 en steeg de huur van 974 woningen boven die grens. Ook deze huurders krijgen in 2021 géén huurverhoging omdat het wel sociale huurwoningen blijven.

=====

## Bereikbaarheid HBO Argus

Hebt u een vraag? Hebt u een opmerking? Wilt u ondersteuning? Neem contact op met het bestuur van HBO Argus. Dat kan op verschillende manieren: telefonisch: 020-4083982, schriftelijk: HBO Argus, Adr. van der Horststraat 2, 1065 GX Amsterdam, per e-mail: [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl) of persoonlijk: Adr. van der Horststraat 2, Amsterdam-Slotervaart.

### Vaste kantoortijd

Normaal gesproken houdt HBO Argus elke maandag tussen 11.00 en 14.00 uur spreekuur in het kantoor aan de Adriaan van der Horststraat 2 in Slotervaart. Dat is door de huidige coronamaatregelen helaas niet mogelijk maar u kunt wel telefonisch contact opnemen en uw boodschap inspreken op het antwoordapparaat. U wordt dan zo snel mogelijk teruggebeld.

# Van de bestuurstafel



Dat er dit jaar geen huurverhoging voor de sociale sector komt is binnen het bestuur heel positief ontvangen. Dat is logisch want het bestuur pleitte al langer voor deze maatregel. Volgens Eigen Haard was dat nooit een optie omdat het zou betekenen dat er minder nieuwbouwprojecten konden worden gestart. Nu de overheid de beslissing heeft genomen en compensatie in het vooruitzicht heeft gesteld zullen de gevolgen waarschijnlijk niet zo desastreus zijn als de corporatie verwachtte. Het onderwerp betaalbare huren blijft op de agenda staan.

Het bestuur heeft een Jaarplan 2021 ontwikkeld met de ondertitel Visie en beleid 2021-2022. Een samenvatting van dit beleidsplan is aan de bewonerscommissies toegezonden, zodat zij weten waaraan HBO Argus de komende jaren werkt, hopelijk met draagkracht en input vanuit onze achterban. Het Jaarplan zal ook met Eigen Haard worden besproken. Onderwerpen in de inleiding gaan over. Bemensing: bestuur en back-office, Bewonerscommissies, Communicatie en Samenwerking. Maar het belangrijkste zijn de speerpunten die worden genoemd: Speerpunt 1: Betaalbaarheid en Bouwen, Speerpunt 2: Toewijzing en Passend Wonen en Speerpunt 3: Verduurzaming. Een Jaarplan opstellen is één, de gewenste resultaten bereiken is twee. Er is nog veel werk te verzetten maar gelukkig zijn de bestuursleden zeer gemotiveerd en willen echt iets bereiken.

Het onderzoek dat bestuurslid Ben de Beer heeft gehouden onder de bewonerscommissies is vrijwel afgerond. De resultaten worden in de komende bestuursvergadering opnieuw besproken waarin de vraag centraal staat: wat kan HBO Argus (méér) doen voor de bewonerscommissies. Binnenkort zullen de resultaten met de bewonerscommissies worden gedeeld.

En tot slot: mevrouw Els Bohte heeft zich als geïnteresseerde huurster en lid van een bewonerscommissie aangemeld als kandidaat-bestuurslid. Het bestuur zal haar tijdens de dit jaar te houden Algemene Ledenvergadering verkiesbaar stellen. Van harte welkom!

=====

## Woonlastenstijging zet door

De gemeentelijke woonlasten stijgen dit jaar aanzienlijk sterker dan in 2020. Huurders gaan 8 procent meer betalen aan woonlasten, eigenaar-bewoners 6,2 procent. De afvalstoffenheffing en de onroerendezaakbelasting (ozb) nemen allebei gemiddeld fors toe. Dat blijkt uit de jaarlijkse rapportage van COELO naar de tarieven in 40 grote gemeenten.

### Amsterdam stuwt ozb-stijging op

Tegenvallende inkomsten uit de toeristen- en parkeerbelasting als gevolg van de coronapandemie zijn mede debet aan de hogere ozb in Amsterdam. Ondanks de sterke stijging van het ozb-tarief is het gemiddeld betaalde bedrag in de hoofdstad nog steeds laag in vergelijking met de andere grote gemeenten. In drie gemeenten hoeven de eigenaar-bewoners dit jaar minder ozb te betalen. De daling is met 6 procent het sterkst in Venlo. In Den Haag betalen ze het minst, 158 euro, en in Nijmegen het hoogste bedrag, namelijk 580 euro.

### Afvalstofheffing stijgt het sterkst

De verschillen tussen gemeenten zijn groot. De meerpersoonshuishoudens van Westland moeten dit jaar maar liefst 28,9 procent meer neerleggen voor de afvalstoffenheffing, terwijl die in Arnhem 15,7 procent minder kwijt zijn dan in 2020. In Nijmegen zijn ze net als in 2019 het voordeligste uit met een heffing van slechts 38 euro per jaar. Dit komt omdat een groot deel van de afvalkosten wordt betaald uit de ozb. Amsterdammers moeten met 435 euro het hoogste bedrag opfoesten.

## In 2021 géén huurverhoging in sociale sector



De huurverhoging in de sociale sector wordt dit jaar 0%. Dat schrijft minister Kajsja Ollongren op 17 februari jl. in een brief aan de Tweede Kamer. De huurbevrozing geldt niet alleen voor woningcorporaties, maar voor alle niet geliberaliseerde huurcontracten, dus ook in de particuliere sector. De verhuurders krijgen compensatie van de minister, maar dat moet ze nog uitwerken.

De minister schrijft naar aanleiding van de motie Beckerman (SP) om de huurprijzen in de sociale huursector te bevrozen, o.a.:

### **Uitvoering motie**

*Ik geef uitvoering aan deze motie door per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector. Voor huurders in het gereguleerde segment betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen in 2021, ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Het voordeel voor de individuele huurder is afhankelijk van de hoogte van de huurprijs en de mate van huurverhoging die de verhuurder anders doorgevoerd zou hebben. Gemiddeld scheelt het de huurders zo'n € 6 per maand netto. De huurbevrozing betekent dat alle verhuurders die gereguleerde huurwoningen verhuren gehouden zijn aan het bevrozen van de huren, ook bij kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Indien een woning verbeterd is, bijvoorbeeld door verduurzaming, is het wel mogelijk dat de huurder een daaraan verbonden huurverhoging krijgt.*

### **Vrije sector en middensegment**

De huren in de zgn. vrije sector (huren vanaf € 752,--) zullen per 1 juli a.s. wel stijgen. Voor huurders van Eigen Haard wel met een lager percentage dan door de minister als maximum is vastgesteld. Dat is bereikt door de onderhandelingen van Huurdersfederatie Alert met Eigen Haard. HBO Argus maakt ook deel uit van Alert.

=====

## **Verhuiskostenvergoeding bij sloop of renovatie verhoogd**

De minimale verhuiskostenvergoeding is met ingang van 28 februari 2021 verhoogd naar € 6.334,--. Huurders krijgen deze vergoeding als ze moeten verhuizen vanwege sloop of ingrijpende renovatie. Het nieuwe bedrag is van toepassing op huurders die vanaf 28 februari 2021 verhuizen. Bij een verhuizing in de periode 29 februari 2020 - 28 februari 2021 gold een minimumvergoeding van € 6.253. Vergoeding bij sloop of renovatie

Verhuurders zijn verplicht om deze verhuiskostenvergoeding te betalen aan huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Deze regeling geldt zowel bij renovatie waarbij het huurcontract doorloopt als bij renovatie of sloop waarbij het huurcontract eindigt.

### **Jaarlijkse aanpassing**

De verhuiskostenregeling is in 2010 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties past jaarlijks het minimumbedrag aan.

Op de website van de Rijksoverheid staat wanneer huurders recht hebben op een verhuiskostenvergoeding.

## Zó hadden we het niet bedoeld

### Het systeem

Rechtvaardigheid, zo wordt algemeen aangenomen, bestaat uit drie aspecten: doelmatigheid, legitimiteit en eerlijkheid. Beleid is rechtvaardig als het politiek uitonderhandeld, juridisch ingeregeld en sociaal aanvaardbaar is. Kijk naar de gemeente Wijdmeren, waar iemand die boodschappes van haar moeder kreeg een terugvordering werd opgelegd. Nou was daar wel wat meer aan de hand, maar dat is even het punt niet. De gemeente beriep zich op de juridische regeling en redeneert dat een tas met boodschappen te gelden heeft als inkomen. Dat geldt trouwens ook voor een Kerstdiner dat aan vrijwilligers van HBO Argus aangeboden wordt. We werken ons allemaal onbezoldigd het snot voor de ogen, maar één maaltijd in december geldt niettemin als inkomen. Even voor de goede orde: als dat diner 52 euro zou kosten, dan verdient onze vrijwilliger 1 euro per wéék. Voor pakweg tien uur werk, is een dubbeltje per uur. Ik las dat de bestuursvoorzitter van Wolters Kluwer 7,5 miljoen euro per jaar mee naar huis krijgt. Dat is 140.000 euro per week. Maar het is vast minder leuk werk dan wij hebben. Een tas met boodschappen is inkomen dus en als dát zo is, ja dan krijg je iets uit de gemeenschappelijke pot waar je geen recht op hebt, dan doe je de gemeenschap tekort. Je kan ook redeneren: als iemand dát nodig heeft, omdat hij gewoon geen eten kan betalen, dan is de uitkering inmiddels wel door iedere bodem heen gezakt. Je kan ook redeneren: wat heerlijk dat iemand althans één mantelzorger heeft die zich om haar bekreunt.

Het is een boek van 400 bladzijden, maar de schrijver trekt je er doorheen als een flosdraad door een melkgebitje. Ik heb het over 'Zo hadden we het niet bedoeld' van Jesse Freriks. Over de zogenoemde 'Toeslagenaffaire'. Ik vind stiekem dat iedere overheidsdienst en iedereen die werkt in de daeb dit werk uit het hoofd moet leren. Volgens mij staat er, samengevat: als de bureaucratie overheerst, houdt het denken op. In het rapport over de harde fraudejacht, 'Ongekend onrecht', staat: "De wetgever – kabinet en parlement – mag het zich aanrekenen dat zij wetgeving heeft vastgesteld die spijkerhard was en die onvoldoende de mogelijkheid in zich had om recht te doen aan individuele situaties." Tjeenk Willink, voormalig vice-voorzitter van de Raad van State vult aan in Trouw: "Het parlement is (samen met het kabinet) hoofdverantwoordelijk." Dat is rechtstatelijk juist (ja duh, het is Tjeenk Willink), maar er is meer: "De vraag of de Belastingdienst en de rechter de wetgever eerder hadden kunnen en moeten corrigeren is terecht en het antwoord is ja." Ik denk dat gemeentes en uitvoeringsinstanties van de Kamer moeten eisen dat ze enige beleidsruimte krijgen. Ik denk dat de bestuursrechter altijd vol zou moeten toetsen en de beginselen van behoorlijk bestuur van stal moet halen. Ik denk dat een ieder die werkt in de daeb, en dat geldt ook voor Eigen Haard en haar medewerkers, zich moet realiseren dat het gaat over proportionaliteit en medemenselijkheid. Ook Eigen Haard moet in de gaten houden of de eigen medewerkers niet alleen met geld en regels bezig zijn, met doelmatigheid en legitimiteit. Of de omgang met de huurders eerlijk is, sociaal. Rechtvaardig en te rechtvaardigen. Als het systeem 't wint, verliest de mens.

Eliane Schoonman, voorzitter



## "Nee, er is absoluut geen sprake van een bouwstop in Amsterdam"

Er is geen bouwstop. Er is absoluut geen sprake van een bouwstop. Bijna in elk antwoord hameren de Amsterdamse wethouders Ivens en Van Doorninck er op dat de raadsvragen van de bijna voltallige oppositie op een misverstand berusten: de berichtgeving over een bouwstop klopt niet. Er worden inderdaad enkele nieuwe initiatieven in Zuidoost dit jaar niet in behandeling genomen, maar de ambities zijn niet naar beneden bijgesteld en er worden ook geen projecten gestopt. Met een razendsnelle beantwoording van raadsvragen heeft het college vanmiddag geprobeerd het beeld weg te nemen als zou Amsterdam projecten stil leggen.

Het startte allemaal op 22 maart jl. bij BNR Nieuwsradio. Daar meldde directeur Niels Marijnissen van Certitudo dat de ontwikkelaar een gemeentelijke brief had ontvangen "dat er voor het jaar 2021 helaas geen budget is en daarmee ook geen capaciteit om nieuwe projecten op te starten." Hij noemde de pas op de plaats van de gemeente schrijnend: "We hebben enorm geïnvesteerd in samenwerking. Dit heeft gevolgen voor het vertrouwen van eigenaren. Eerdere beleidsdoelstellingen zullen niet worden gehaald." Ook andere ontwikkelaars en makelaars melden desgevraagd in andere media dat uitstel van woningbouwprojecten verontrustend dan wel desastreus nieuws was voor ontwikkelaars én woningzoekenden. De wethouders Ivens en Van Doorninck proberen met een snel en uitgebreid antwoord op raadsvragen de kou uit de lucht te halen: "Amsterdam gaat door met de hoge ambities ten aanzien van de bouwproductie en met het uitvoeren van voorgenomen plannen en maakt waar nodig en mogelijk ook ruimte voor nieuwe initiatieven."

Maar wat is er dan wel aan de hand? Het zou nodig zijn om te 'focussen'. Dan gaat het niet om bouwvergunningprocedures, die lopen gewoon door. Maar de gemeente beperkt de medewerking aan nieuwe initiatieven omdat de hoofdstad krap bij kas is. Aanvankelijk wilde men 30 procent bezuinigen op de proceskosten in de gebiedsontwikkeling. Dat blijkt inmiddels bijgesteld naar 20 procent. Om de proceskosten terug te brengen wordt onder andere kritischer gekeken welke projecten in ieder geval moeten worden opgepakt om de gewenste bouwproductie van jaarlijks 7.500 woningen de komende jaren veilig te stellen.

Wat de gemeente daarbij parten speelt, is dat de ruimte in het Vereveningsfonds is afgenomen. Uit dit fonds worden alle proceskosten voor de gebiedsontwikkeling betaald, terwijl het fonds wordt gevoed met de opbrengsten van gronduitgiften. Maar vorig jaar vielen de inkomsten tegen omdat vanwege de pandemie een aantal grote gronduitgiften is vertraagd. Daardoor kon "minder winst worden genomen", aldus de wethouders. En de ruimte in het fonds was al geslonken omdat de gemeente in eerdere jaren enkele malen een bedrag aan het fonds heeft onttrokken ten gunste van andere bestemmingen dan gebiedsontwikkeling. Maar, besluiten de wethouders: "Er is geen sprake van dat de voorfinanciering van nieuwe plannen niet meer lukt. Wel is het (...) noodzakelijk om een kritische afweging te maken bij het faciliteren van nieuwe projecten."

(Bron: NUL20)

=====

**WONINGNOOD**  
www.woningnood.nl

**MIJN OUDERS  
VINDEN HET STIEKEM  
WEL FIJN DAT  
IK NOG EVEN BLIJF**

*Loesje*

### *Colofon*

#### **Bestuur HBO Argus**

Eliane Schoonman, voorzitter  
Hans Visser, penningmeester  
Eva Visser, vice-voorzitter  
Ben de Beer  
Daphne Meijer  
Andres Wiecherink  
Els Bohte, kandidaat

Agnes Johannesma-van Leeuwen  
(secretariaat)

#### **Contact**

HBO Argus  
Adr. v.d. Horststraat 2  
1065 GX Amsterdam  
Telefoon 020-4083982  
E-mail: [info@hbo-argus.nl](mailto:info@hbo-argus.nl)

#### **Website**

[www.hbo-argus.nl](http://www.hbo-argus.nl)

#### **Redactie Argusogen**

Agnes Johannesma-van Leeuwen  
Hans Visser

Correspondentie voor Argusogen  
t.a.v. de redactie  
E-mail: [argusogen@hbo-argus.nl](mailto:argusogen@hbo-argus.nl)